



ERHVERVSLEJEKONTRAKT

Lejemålsnr.:
1704-4-2

Sagsnr.:
2024-0427354

Sagsbehandler
Amalie Rona

Mellem

Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen
Københavns Ejendomme
CVR-nr. 64 94 22 12
som Udlejer

og

Fonden Alice
CVR-nr. 39 12 73 18
som Lejer



INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	Indledende bestemmelser	3
2.	Lejemålet	3
3.	Anvendelse	4
4.	Ikrafttræden og overtagelsesstand	5
5.	Opsigelse og ophør	6
6.	Fremleje og afståelse	6
7.	Årlig leje og depositum	7
8.	Forbrugsregnskab	8
9.	Øvrige udgifter og udgiftsarter	9
10.	Aftalt regulering af lejen	10
11.	Regulering af leje i øvrigt	10
12.	Vedligeholdelse og fornyelser	11
13.	Husorden og brug af udenoms- og fællesarealer	11
14.	Ansvar og risiko	12
15.	Fraflytning og tilbagelevering af Lejemålet	12
16.	Moms	13
17.	Betingelser	14
18.	Tvister	14
19.	Tinglysning	14
20.	Digital kommunikation og offentlighedsloven	15
21.	Bilag	15
22.	Underskrifter	15



Mellem

**Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen
Københavns Ejendomme
Borups Allé 177
2400 København NV
CVR-nr. 64 94 22 12
(herefter "Udlejer")**

og

**Fonden Alice
Nørre Allé 7
2200 København N
CVR-nr. 39 12 73 18
(herefter "Lejer")**

(herefter samlet "Parterne" og hver for sig "Part")

er der dags dato indgået følgende erhvervslejekontrakt (herefter "Kontrakten"):

1. Indledende bestemmelser

- 1.1 På tidspunktet for Kontraktens indgåelse er Lejemålet udlejet internt i Københavns Kommune til Kultur- og Fritidsforvaltningen (herefter "KFF").
- 1.2 KFF har herefter indgået en aftale med Lejer omkring dennes brug af Lejemålet, og Lejer har således allerede på tidspunktet for Kontraktens indgåelse råderet over Lejemålet.
- 1.3 Brugsaftalen af den 22. december 2017 mellem KFF og Lejer samt eventuelle tillæg hertil vedrørende brugen af Lejemålet bortfalder ved Kontraktens ikrafttrædelse og erstattes af Kontrakten i sin helhed.

2. Lejemålet

- 2.1 Lejemålet er beliggende på matr.nr. 193 og ejerlav Udenbys Klædebo Kvarter, København, hvis grund og bygninger herefter er benævnt "Ejendommen".

Lejemålets postadresse er Nørre Allé 7, 2200 København N (herefter "Lejemålet").

Lejemålet udgør en koncertbygning, og dets beliggenhed og udformning fremgår af vedlagte tegning **Bilag 1**. Lejer har desuden adgang til 2,5 m² lagerplads i en del af skuret i gården, der er nærmere anvist på **Bilag 2**.

I Lejemålet indgår ikke adgang til p-pladser. Eventuelle p-pladser skal lejes ved særskilt aftale mellem Parterne. Lejer har dog mulighed for at indgå en særskilt aftale med den til enhver tid værende lejer af den resterende del af Ejendommen om brug af P-pladser.

- 2.2 Lejemålet omfatter følgende bruttoarealer:



2.2.1 Areal 341,2 m²

Bruttoareal i alt 341,2 m²

- 2.3 Bruttoarealet er opmålt efter principperne i arealbekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 med tilpasninger. I Lejemålets bruttoareal indgår en andel af adgangs- og fællesarealer, herunder teknikrum, flugtveje, nødudgange mv., svarende til Lejemålets procentuelle andel af Ejendommens samlede areal.
- 2.4 Lejer har ikke særskilt brugsret til fællesarealer eller andre arealer uden for Lejemålet medmindre andet følger af Kontrakten. Oplag uden for Lejemålet er ikke tilladt og fjernes uden yderligere varsel på Udlejers foranledning og for Lejers regning. Beløb hertil forfalder ved påkrav.

3. Anvendelse

- 3.1 Lejemålet skal anvendes til koncertsal/spillested samt kunst- og kulturproduktion. Nærmere beskrivelse af Lejers koncept er vedlagt som **Bilag 3**. Lejemålet må ikke uden Udlejers forudgående skriftlige samtykke anvendes til andet formål, heller ikke som følge af brancheglidning.

Forholdet til myndigheder og tredjemand

- 3.2 Udlejer bærer hverken ansvar eller risiko for Lejers konkrete anvendelse af Lejemålet, herunder for om antallet af personer i Lejemålet medfører særlige miljøkrav eller krav til brandsikkerhed mv. Dette ansvar er alene Lejers.
- 3.3 Lejer har ansvaret for, at den aftalte anvendelse er i overensstemmelse med offentlige forskrifter, og Lejer skal for egen regning indhente og opretholde alle nødvendige tilladelser vedrørende Lejemålets indretning og drift, herunder forskrifter vedrørende miljø- og brandforhold, uanset tidspunktet for kravets fremsættelse. Udlejer skal straks underrettes om myndighedskrav og modtage kopi af de nødvendige tilladelser.
- 3.4 Lejers anvendelse må ikke medføre lugt-, støj-, ryste- eller lysgener eller på anden måde være til gene for Ejendommens øvrige lejere eller andre. Lejer skal sikre, at personale og andre, der får adgang til Lejemålet omgås dette forsvarligt.
- 3.5 Lejer er bekendt med den eksisterende anvendelse af den øvrige del af Ejendommen, og kan således ikke rejse krav mod Udlejer som følge af sædvanlige gener, der måtte opstå som følge heraf.

Virksomhedens drift

- 3.6 Lejer skal holde koncertstedet åbent og i forsvarlig drift i sædvanligt omfang for koncertsteder af lignende karakter.
- 3.7 Lejer er berettiget til at ansøge om bevilling til udskænkning af alkohol til kl. 02.00 og torsdag, fredag samt lørdag til kl. 5.00. Ved særlige lejligheder fx



omkring påske og jul og i tilfælde af enkeltstående sluttede selskaber kan Lejer med Udlejers forudgående konkrete skriftlige samtykke ansøge om lejlighedsbevilling til udskænkning af alkohol efter kl. 02.00.

Fysiske forhold, herunder skiltning

- 3.8 Skilte, flag og anden form for reklame på og ved Ejendommen samt opsætning af markiser, solafskærmning og lignende må foretages i sædvanligt omfang efter Udlejers forud indhentede skriftlige anvisning og godkendelse og skal i øvrigt ske i overensstemmelse med de servitutter og de til enhver tid gældende myndighedskrav, der er gældende for Ejendommen.
- 3.9 Lejer må kun ændre i Lejemålet og dets indretning med Udlejers forudgående skriftlige godkendelse. Lejer har efter Udlejers rimeligt begrundede anvisninger ret til at foretage installationer og ombygninger, når ændringerne sker for at opfylde krav fra en offentlig myndighed vedrørende kontraktmæssig anvendelse af Lejemålet.

Lejers anmodning om ændring af Lejemålet skal ledsages af en detaljeret beskrivelse af ændringerne samt relevante tegninger til brug for Udlejers godkendelse af ændringerne.

- 3.10 Lejemålet kan være ændret eller ombygget i en periode, hvor der f.eks. har været anvendt byggematerialer og lignende, som ikke længere er godkendt. Lejer skal derfor undersøge, om Lejers ændringer medfører krav om særlige miljøforanstaltninger, sortering af byggeaffald mv.
- 3.11 Alle omkostninger i forbindelse med ovennævnte tiltag betales af Lejer, der selv skal indhente alle myndighedsgodkendelser samt sørge for, at eventuelle betingelser for godkendelsen til enhver tid opfyldes.
- 3.12 Lejer er erstatningsansvarlig for enhver skade, herunder hændelig skade, som påføres Lejemålet eller Ejendommen i øvrigt som følge af Lejers skilte mv., installationer eller ombygninger.
- 3.13 Hvis Lejer har ændret Lejemålet, skal Lejer ved lejeforholdets ophør retablere Lejemålet, medmindre Udlejer skriftligt har frafaldet dette krav. Alle ændringer, der foretages i Lejemålet efter Ikrafttrædelsestidspunktet, skal således reableres ved fraflytning af Lejemålet, medmindre Udlejer skriftligt har frafaldet dette krav.

4. Ikrafttræden og overtagelsesstand

- 4.1 Kontrakten træder i kraft den 1. april 2026 (herefter "Ikrafttrædelsestidspunktet").
- 4.2 Lejemålet er oprindeligt overtaget af Lejer den 1. januar 2018 (herefter "Overtagelsestidspunktet"), der således på Ikrafttrædelsestidspunktet allerede har råderet over Lejemålet.



- 4.3 Lejemålet er således ikke overdraget til Udlejer inden Ikrafttrædelsestidspunktet, og der foretages derfor ikke en aflevering af Lejemålet fra Udlejer til Lejer i forbindelse med Ikrafttrædelsestidspunktet. Lejer har oprindeligt overtaget Lejemålet, som det er og forefindes, og som beset og accepteret af Lejer.
- 4.4 Lejer har inden Ikrafttrædelsestidspunktet foretaget omfattende ombygninger i Lejemålet. Udlejer accepterer, at Lejer ikke skal retablere disse godkendte ombygninger/ændringer af Lejemålet i forbindelse med fraflytning på betingelse af, at ombygningerne/ændringerne er lovlige, udført efter gældende forskrifter og velvedligeholdte.
- 4.5 Derfor er det aftalt, at der i forlængelse af Ikrafttrædelsestidspunktet foretages et registreringssyn, der dokumenterer Lejemålets stand på Ikrafttrædelsestidspunktet.

Det bemærkes i den forbindelse, at registreringssynet ikke medfører, at Udlejer indestår for, at de ombygninger/ændringer, der er foretaget af Lejer selv, fremstår lovlige, idet dette alene er Lejers ansvar. Lejer er således forpligtet til at sikre, at alle ombygninger/ændringer er lovlige og velvedligeholdte ved Lejers fraflytning, idet Udlejer i modsat fald kan kræve, at Lejer enten skal betale de fulde retableringsudgifter til at bringe Lejemålet i den stand det var i på Overtagelsestidspunktet, eller udgifterne til at udbedre de ulovlige forhold. Det er i den forbindelse op til Udlejer selv at vurdere, om man ønsker retablering eller udbedring.

5. Opsigelse og ophør

- 5.1 Lejer kan skriftligt opsig lejeforholdet med et varsel på 6 måneder til fraflytning ved udgangen af en måned.
- 5.2 Udlejer kan skriftligt opsig lejeforholdet med et varsel på 6 måneder til fraflytning ved udgangen af en måned.
- 5.3 Hvis Lejer fraflytter Lejemålet inden det tidligste tidspunkt, hvor Lejer retmæssigt kunne bringe lejeforholdet til ophør, skal Lejer løbende betale leje og alle andre ydelser vedrørende Lejemålet i den resterende periode. Udlejer skal dog bestræbe sig på at genudleje Lejemålet i perioden. Sker genudlejning til en lavere leje eller i øvrigt på ringere vilkår, skal Lejer erstatte Udlejer dennes tab herved.
- 5.4 Hvis Lejemålet ødelægges ved brand eller anden ulykke, bortfalder Kontrakten, og Udlejer er ikke forpligtet til at tilbyde Lejer andre lokaler i Ejendommen efter genopbygningen.

6. Fremleje og afståelse

- 6.1 Lejer må ikke fremleje eller på anden måde helt eller delvist overlade brugen af Lejemålet til andre.



6.2 Lejer har ikke afståelses- eller genindtrædelsesret.

6.3 Følgende betragtes bl.a. som afståelse:

- Hvis Lejer er et interessentskab, partnerselskab eller lignende, betragtes en persons indtræden eller udtræden som afståelse.
- Hvis Lejer er et aktie- eller anpartsselskab eller anden juridisk enhed med begrænset hæftelse, vil overdragelse af den bestemmende indflydelse i selskabet – det være sig direkte eller indirekte, herunder ved successive overdragelser, fusion, spaltning, omdannelse samt øvrige selskabsretlige omstruktureringer af enhver art – blive betragtet som afståelse.
- Enhver form for omdannelse af Lejers forretning/virksomhed, hvorved forretningen/virksomheden overdrages til et nyt selskab, herunder eksempelvis et aktie-, anparts- eller kommanditselskab eller hvor der sker overdragelse fra et selskab til et personligt ejet firma, betragtes som afståelse.

6.4 Lejers selskabsrapport, som bl.a. indeholder dokumentation for Lejers ejerforhold på tidspunktet for Kontraktens indgåelse, er vedlagt som **Bilag 5**.

7. Årlig leje og depositum

7.1 Den årlige leje for Lejemålet udgør:

Areal, jf. pkt. 2.2.1 341,2 m² á kr. 1.350,00

Samlet årlig leje kr. 460.620 eksklusive moms.

7.2 I lejen indgår skatter og afgifter pr. 1. januar 2024. Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt for regulering af den årlige leje i henhold til erhvervslejelovens §§ 10-12. Lejeforhøjelse eller lejenedsættelse vil ske på grundlag af såvel satsændringer som forbrugsændringer.

7.2.1 Hvis varsling af lejeforhøjelse pga. stigning i Ejendommens skatter og afgifter fremsættes senere end 5 måneder efter det tidspunkt, hvor udgiften er pålagt Ejendommen, kan Udlejer uanset erhvervslejelovens § 10, stk. 4, forhøje lejen og dermed opkræve udgiften med virkning fra det tidspunkt, udgiften er pålagt Ejendommen. Denne lejeforhøjelse forfalder den 1.1. i det år, den varsles.

7.3 Lejen forfalder til betaling kvartalsvis forud og forfalder første gang pr. Ikrafttrædelsestidspunktet, hvor der betales leje for perioden fra Ikrafttrædelsestidspunktet og til udgangen af det pågældende kvartal. Lejen betales i øvrigt kvartalsvis forud hver den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober. Lejer er forpligtet til at tilmelde lejebetalingen til Betalingsservice.



- 7.4 Lejer skal senest samtidig med sin underskrift på Kontrakten betale et kontant depositum svarende til 3 måneders leje. Beløbet skal overføres til reg.nr. 0216 kontonr. 4069192009 med angivelse af lejemålsnr. 1704-4-2 og adresse. Depositum forrentes ikke over for Lejer.
- 7.5 Lejer er berettiget til helt eller delvist at erstatte det kontante depositum med en anfordringsgaranti udstedt af et anerkendt dansk pengeinstitut. Garantien skal være uopsigelig og løbe, indtil lejeforholdet er ophørt, Kontrakten aflyst, og ethvert krav fra Udlejers side er fyldestgjort. Garantibeløbet skal udbetales på Udlejers første skriftlige anfordring uden dokumentation, uden rettergang og uden forudgående henvendelse til Lejer.
- 7.6 Udlejer kan til enhver tid forlange, at depositum reguleres, så det svarer til 3 måneders aktuel leje. Har Lejer helt eller delvist erstattet det kontante depositum med en anfordringsgaranti, skal regulering som følge af lejestigning indbetales som kontant depositum.
- 7.7 Depositum indestår til sikkerhed for ethvert mellemværende mellem Parterne i forbindelse med lejeforholdet, herunder til sikkerhed for Lejers forpligtelser i forbindelse med fraflytning. Depositum tilbagebetales helt eller delvist, når lejeforholdet er ophørt, Kontrakten er aflyst og ethvert krav fra Udlejers side er fyldestgjort. Udlejer har ret til at tilbageholde et passende beløb til sikkerhed for forpligtelser, der endnu ikke er opgjort, f.eks. forpligtelser i forbindelse med ikke-afsluttede forbrugs- og driftsregnskaber.
- 7.8 Ud over lejen betaler Lejer en andel af udgifterne i henhold til forbrugsregnskabet, jf. pkt. 8.
- 7.9 Alle krav, som udspringer af Kontrakten eller erhvervslejeloven, er pligtig pengeydelse. Manglende eller for sen betaling kan derfor medføre ophævelse af lejeforholdet.

8. Forbrugsregnskab

- 8.1 Udlejer forsyner Lejemålet med varme samt koldt og varmt vand. Lejer skal af-tage hele sit forbrug af førnævnte forsyningsarter fra disse anlæg efter Udle-jers anvisninger herom og Lejer må ikke etablere anden forsyning uden Udle-jers forudgående skriftlige samtykke. Lejer har pligt til – ud over den aftalte leje – at betale sin andel af udgifterne forbundet med forsyningen efter nedenstå-ende retningslinjer.
- 8.2 I vedlagte **Bilag 6** er specificeret, hvilke anslåede udgifter, der indgår i for-brugsregnskabet. Specifikationen omfatter ikke udgiftsarter, der ikke er kendt ved Kontraktens indgåelse, hvilke udgifter Udlejer derfor senere kan lade indgå i forbrugsregnskabet.
- 8.3 Endelig opgørelse over forbrugsudgifterne foretages en gang årligt for perio-den fra 1. januar til 31. december. Udlejer kan med 6 ugers skriftligt varsel om-lægge regnskabsperioden og omlægningsperioden kan omfatte en periode



på mere eller mindre end 12 måneder. Fristerne i erhvervslejelovens kapitel 9 finder ikke anvendelse i lejeforholdet.

- 8.4 Lejer kan skriftligt gøre indsigelse mod forbrugsregnskabet senest 6 uger efter modtagelsen af regnskabet. Indsigelsen skal indeholde meddelelse om, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes. Kan Parterne herefter ikke opnå enighed om regnskabet, skal Lejer senest 6 uger efter, at en af Parterne har meddelt dette skriftligt til den anden part, indbringe sagen for boligretten, hvis Lejer ønsker at fastholde sin indsigelse.
- 8.5 Udlejer fordeler forbrugsudgifterne mellem lejerne indbyrdes dels på grundlag af fordelingsmålere i lejemålene, hvis sådanne findes, og dels på grundlag af de lejede bruttoarealer. Udlejer forbeholder sig ret til når som helst og uden varsel at ændre fordelingsnøglen, hvis dette giver en mere korrekt fordeling af udgifterne.
- 8.6 Til dækning af forbrugsudgifterne fastsætter Udlejer et acontobeløb, som forfalder til betaling samtidig med lejen. Acontobeløbet fremgår af **Bilag 6**. Til-lægsbetaling vedrørende forbrugsregnskabet forfalder til betaling efter på-krav fra Udlejer.
- 8.7 Ejendommen er under ombygning, hvorfor Udlejer sørger for, at Ejendommen energimærkes snarest muligt efter endt ombygning. Når energimærkning fore-ligger, eftersendes kopi af denne til Lejer, der vedlægges som **Bilag 7**.

9. Øvrige udgifter og udgiftsarter

- 9.1 Ud over lejen og de i pkt. 8 nævnte udgifter skal Lejer, i det omfang det er mu-ligt, betale følgende udgifter direkte til leverandøren:
- 9.1.1 Elforbrug i Lejemålet. Udlejer er berettiget til at rette henvendelse til leve-randøren om tilmelding og Lejers direkte betaling, jf. **Bilag 8**.
- 9.1.2 Bortskaffelse af enhver form for renovation fra Lejemålet. Placeringen af af-faldscontainere skal ske efter Udlejers anvisning. Hvis Udlejer ikke kan an-vise en placering til affaldscontainere, fordi Udlejer fx ikke råder over et areal ved Ejendommen, skal Lejer håndtere affald i Lejemålet og for egen regning sørge for bortskaffelse derfra.
- 9.2 Udlejer kan forlange, at Lejer overgår til direkte betaling af øvrige forbrugsud-gifter, når dette er muligt efter etablering af afregningsmålere eller ændring af leveringsbetingelser.
- 9.3 Hvis Udlejer som følge af Lejers misligholdelse over for leverandøren må be-tale forfaldne ydelser, er Udlejers krav på tilbagebetaling fra Lejer pligtig pen-geydelse i lejeforholdet.



10. Aftalt regulering af lejen

10.1 Hvert år pr. den 1. april, første gang den 1. april 2027, reguleres uden særskilt varsel den umiddelbart forud for reguleringen gældende årlige leje med den procentvise stigning i nettoprisindekset fra januar måned det foregående år (gammelt indeks) til januar måned forud for reguleringstidspunktet (nyt indeks). Den årlige lejeforhøjelse skal dog mindst udgøre 2 % og maks. 5 % af den umiddelbart forud for reguleringen gældende leje.

10.2 De årlige lejereguleringer kan beregnes efter følgende formel:

$$\frac{\text{gældende årlig leje} \times \text{nyt indeks}}{\text{gammelt indeks}} = \text{ny årsleje}$$

10.3 Hvis Danmarks Statistik ophører med at beregne nettoprisindekset, skal reguleringen fremover ske på grundlag af et andet indeks, der afspejler prisudviklingen. Dette gælder også for alle andre ydelser, der ifølge Kontrakten skal pristalsreguleres. Det er dog en forudsætning, at Parterne i al væsentlighed stilles på samme måde som hidtil.

11. Regulering af leje i øvrigt

11.1 Hver Part kan forlange lejen reguleret til markedslejen i overensstemmelse med erhvervslejelovens § 13 med nedenstående ændringer.

11.2 Regulering til markedslejen kan aldrig medføre, at lejen nedsættes til et beløb, der er lavere end den aftalte begyndelsesleje. Ved den aftalte begyndelsesleje forstås lejen anført i pkt. 7.1 før fradrag af eventuelle lejerabatter eller lignende.

11.3 I det omfang skatter og afgifter ikke betales af Lejer over forbrugs- eller ejendomsregnskab, kan lejen ud over de ovenfor fastsatte lejestigninger reguleres som følge af stigninger i skatter og afgifter, jf. erhvervslejelovens regler herom.

11.4 Udlejer gør særligt opmærksom på, at ejendomsvurderingssystemet er ved at blive ændret, hvilket må forventes at medføre, at Ejendommens offentlige ejendomsværdi ændres med den følge, at udgifterne til grundskyld, dækningsafgift og eventuelle andre skatter og afgifter også ændres. Det må samtidig forventes, at de nye ejendomsvurderinger bliver udstedt med tilbagevirkende kraft med den virkning, at tidligere års ejendomsskattebilletter omregnes, hvilket kan få den virkning at grundskyld, dækningsafgift og andre skatter og afgifter stiger eller falder i forhold til den oprindelige opkrævning iht. ejendomsskattebilletten.

11.5 Udlejer kan i øvrigt forlange lejen reguleret i henhold til erhvervslejelovens til enhver tid gældende regler herom.



12. Vedligeholdelse og fornyelser

- 12.1 Lejer har den indvendige vedligeholdelses-, fornyelses- og renholdelsespligt af ejendommen og dens "særinstallationer", idet særinstallationer i denne kontrakt forstås som installationer, der er etableret og/eller bekostet af Lejer i forbindelse med Lejers indretning og brug af Ejendommen.
- 12.2 Udlejer har den udvendige vedligeholdelses-, fornyelses- og renholdelsespligt af ejendommen samt af fællesarealer og faciliteter. Udlejer har endvidere vedligeholdelses-, fornyelses- og renholdelsespligten af Lejemålets "basisinstallationer", dvs. de installationer som er etableret og bekostet af Udlejer.
- 12.3 Som **Bilag 9** vedlægges dokumentet "Fordeling af Ansvar for bygningsvedligehold" (herefter "Snitfladedokumentet"), der overordnet beskriver ansvarsfordelingen af vedligeholdelse. I Snitfladedokumentet er Udlejer anført som "KEID". Ved vurderingen af, hvem der bærer vedligeholdelses- og fornyelsespligten for den enkelte installation eller bygningsdel, skal der tages hensyn til, om installationen er etableret og bekostet af Lejer eller Udlejer, og i tilfælde af uoverensstemmelse mellem Snitfladedokumentet og Kontraktens pkt. 12.1-12.2, har Kontraktens bestemmelser forrang.
- 12.4 Lejer har pligt til at sikre, at ejendommen til enhver tid fremstår i god vedligeholdelsesstand svarende til den standard, hvori den var på Ikrafttrædelsestidspunktet.
- 12.5 Udlejer er berettiget, men ikke forpligtet, til at foretage en årlig gennemgang af Lejemålet og Ejendommen i øvrigt med henblik på vurdering af vedligeholdelsesstand mv.
- 12.6 Udlejer er berettiget til at iværksætte arbejder til opfyldelse af sin vedligeholdelsespligt såvel i Ejendommen som udenfor Ejendommen under behørig hensyntagen til Lejer. Sådanne vedligeholdelsesarbejder kan iværksættes med 6 ugers skriftligt varsel, medmindre der er tale om uopsættelige reparationer, hvilket Udlejer er berettiget til at iværksætte straks.
- 12.7 Lejer kan ikke kræve nedslag i lejen eller nogen form for erstatning for den tid, der medgår til ovennævnte vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder. Udlejer har dog erstatningspligt efter dansk rets almindelige regler, hvis arbejder, der i denne forbindelse påhviler Udlejer, er af et sådant omfang, at de udelukker Lejer fra at udøve sin virksomhed.

13. Husorden og brug af udenoms- og fællesarealer

- 13.1 Lejer skal sikre, at der er god orden i Lejemålet, og at dette forvaltes på en sådan måde, at Udlejer og de øvrige lejere respekteres, hvorved særligt fremhæves:

at Lejer, dennes besøgende og medarbejdere skal omgås forsvarligt med Lejemålet og dets tilbehør samt Ejendommen i øvrigt.



- 13.2 Udlejer kan til enhver tid udfærdige en husorden, som Lejer skal overholde. Udlejer kan til enhver tid ensidigt og uden yderligere varsel ændre husordenen. Udlejers udøvelse af denne ret må dog ikke forringe Lejers rettigheder eller retsstilling i henhold til denne Lejekontrakt eller gældende erhvervslejelovgivning, herunder ændre grundlaget for Lejers drift og aktiviteter i henhold til Erhvervslejekontrakten.
- 13.3 Uanset om en del af Ejendommens fællesareal er indregnet i bruttoarealet for Lejemålet, kan Udlejer i rimeligt omfang disponere over disse fællesarealer, herunder bl.a. til udlejning af reklamepladser, mobilantennar mv. Udlejers dispositionsret omfatter såvel indvendige som udvendige fællesarealer.

14. Ansvar og risiko

- 14.1 Udlejer sørger for, at Ejendommen, herunder Lejemålet, er behørigt brandforsikret.
- 14.2 Lejer skal selv inden Ikrafttrædelsestidspunktet og indretningen af Lejemålet med inventar mv. og varelager, tegne sædvanlig erhvervsforsikring omfattende bl.a./evt. brand, tyveri og driftstab samt glas- og kummeforsikring.
- 14.3 Hvis driften af Lejers virksomhed medfører særlige udgifter, f.eks. forhøjet præmie til brandforsikring mv., skal Lejer fuldt ud refundere Udlejer disse udgifter.
- 14.4 Skulle der i lejeforholdets løbetid opstå skader på Lejers ejendom (fx inventar og lignende) som følge af fejl, mangler eller undladelser ved Lejemålet, kan Udlejer kun gøres ansvarlig herfor, hvis Udlejer har handlet uagtsomt. Ifalder Udlejer i medfør af foranstående erstatningsansvar, kan erstatningsansvaret pr. skadesbegivenhed maksimalt udgøre et beløb svarende til det af Lejer aktuelt indbetalte depositum på skadestidspunktet.
- 14.5 Lejer kan ikke kræve nedslag i lejen eller nogen form for erstatning på grund af mangler ved Lejemålet og beskadigelse af Lejers ting, der skyldes hændelige forhold som f.eks. nedbør og anden vejrlig eller skade, som tredjemand er ansvarlig for.

15. Fraflytning og tilbagelevering af Lejemålet

- 15.1 Senest kl. 12.00 på ophørsdagen (herefter "Ophørstidspunktet"), uanset om dette er en helligdag eller dagen før en helligdag, skal Lejer tilbagelevere Lejemålet med hvad dertil hører i ryddet og rengjort stand og i øvrigt i den stand, det var på Ikrafttrædelsestidspunktet, jf. pkt. 4.5, og som det følger af vedligeholdelses- og fornyelsespligten i pkt. 12.
- 15.2 Inden Ophørstidspunktet har Lejer - medmindre andet skriftligt aftales med Udlejer - ret og pligt til at fjerne alt løsøre og inventar samt tekniske



installationer bekostet og indsat i Lejemålet af Lejer mod at bringe Lejemålet tilbage til den oprindelige stand pr. Ikrafttrædelsestidspunktet.

- 15.3 Medmindre Parterne skriftligt har aftalt, at ændringer i Lejemålets indretning ikke skal tilbageføres, skal Lejer tilbageføre disse ændringer inden Ophørstidspunktet, således at Lejemålet fremtræder, som det var indrettet på Ikrafttrædelsestidspunktet.
- 15.4 Senest på Ophørstidspunktet gennemføres efter indkaldelse fra Udlejer en fælles besigtigelse af Lejemålet (flyttesyn) for fastsættelse af de vedligeholdelses- og retableringsarbejder, som skal udføres for Lejers regning. Ved flyttesynet skal Lejemålet være ryddet og rengjort. Ved afslutningen af flyttesynet afleverer Lejer samtlige nøgler til Lejemålet, og Udlejer udarbejder derefter en fraflytningsrapport. Efter flyttesynet kan Lejer ikke foretage vedligeholdelses- og retableringsarbejder i Lejemålet.

Hvis Lejer har indsigelser mod fraflytningsrapportens indhold, skal Lejer senest to uger efter, at fraflytningsrapporten er kommet frem til Lejer, skriftligt begrunde sin indsigelse til Udlejer med angivelse af de dele af fraflytningsrapporten, som Lejer ikke kan acceptere. Hvis Udlejer ikke har modtaget en sådan indsigelse inden den anførte frist, kan Lejer ikke gøre indsigelse over indholdet af fraflytningsrapporten, og dens indhold anses for godkendt af Lejer.

- 15.5 Værdien af Lejers vedligeholdelses- og retableringsforpligtelser opgøres pr. Ophørstidspunktet og konverteres til et beløb, som betales kontant af Lejer til Udlejer. Konverteringen sker på grundlag af tilbud indhentet af Udlejer. Lejer skal betale kontantbeløbet, uanset om Udlejer måtte beslutte, at manglerne ikke skal foranlediges udbedret og uanset årsagen hertil, eksempelvis ved ønske om salg, nedrivning, ombygning, ændret indretning eller anvendelse af lejemålet mv. Dette gælder, uanset om den opnåede pris ved et eventuelt salg eller om lejen ved genudlejning måtte være upåvirket af, at manglerne ikke er udbedret. I stedet for konvertering til et kontantbeløb kan Udlejer vælge at kræve vedligeholdelses- og retableringsarbejderne helt eller delvist udført for Lejers regning og risiko.
- 15.6 Udlejer kan kræve betaling af leje og andre ydelser efter Kontrakten for den periode, der anslås at medgå til istandsættelsen, eller indtil Lejemålet er bragt i kontraktmæssig stand, dog maksimalt i 2 måneder fra Ophørstidspunktet.
- 15.7 Bortset fra skjulte fejl og mangler ved Lejemålet kan Udlejer ikke gøre krav gældende i henhold til pkt. 15, hvis der er forløbet mere end 8 uger fra Lejers fraflytning. Flyttesyn, fraflytningsrapport og korrespondance mv. indeholdende de vedligeholdelses- og retableringsarbejder, der påhviler Lejer, afskærer ikke Udlejer fra at fremsætte yderligere krav inden for fornævnte frist.

16. Moms

- 16.1 Udlejningen af Lejemålet er ikke frivilligt momsregistreret, hvorfor lejen ikke tillægges moms.



16.2 Hvis den til enhver tid værende Udlejer, som er ejer af Ejendommen, måtte ønske det, kan Udlejer med 3 måneders skriftligt varsel lade Ejendommen frivilligt momsregistrere for udlejning af fast ejendom, hvilket Lejer erklærer sig indforstået med. Efter momsregistrering vil alle ydelser og udgifter, som Lejer skal betale til Udlejer i henhold til Kontrakten, blive tillagt moms, pt. 25 %, i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler herom.

16.3 Udlejer kan til enhver tid med 3 måneders skriftligt varsel af-/tilmelde momsregistreringen.

17. Betingelser

17.1 Kontrakten er fra Udlejers side betinget af, at KFF's delopsigelse af lejemålet beliggende Nørre Allé 7, 2200 København N godkendes af Kultur- og Fritidsudvalget (herefter "KFU").

17.2 Såfremt KFU's godkendelse ikke foreligger, bortfalder Kontrakten i sin helhed, og ingen af Parterne kan rejse krav mod den anden Part som følge af Kontraktens bortfald.

18. Tvister

18.1 Kontrakten er underlagt og skal fortolkes i henhold til dansk ret. Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med Kontrakten, skal indbringes for boligretten i første instans.

18.2 Tvister om Lejers vedligeholdelses- og retableringsforpligtelse ved fraflytning, herunder istandsættelsesarbejdernes omfang, pris og varighed, skal dog afgøres endeligt og bindende af en sagkyndig udpeget af Voldgiftsnævnet. Tvister om forældelse i medfør af Kontraktens pkt. 15.7 skal dog afgøres efter Kontraktens pkt. 18.1. Omkostninger forbundet med udpegningen af den sagkyndige og dennes afgørelse afholdes af den part, som i det væsentligste ikke får medhold i sit krav. Fordeling af sagsomkostninger afgøres af den sagkyndige.

19. Tinglysning

19.1 Lejer er berettiget til at lade Kontrakten tinglyse på Ejendommen med respekt af nuværende og fremtidige hæftelser samt byrder, der er tinglyst før Kontraktens anmeldelse til tinglysning.

19.2 Når lejeforholdet ophører, skal Lejer aflyse tinglysningen af Kontrakten. Der foretages ikke tilbagebetaling af depositum, hverken helt eller delvist, før Kontrakten er aflyst. Er dette ikke sket inden 14 kalenderdage efter lejeforholdets ophør, kan Udlejer foretage aflysningen for Lejers regning, idet Lejers skriftlige opsigelse eller fogedens notering på fundamentet ved en udsættelsesforretning kan danne grundlag for aflysningen.

20. Digital kommunikation og offentlighedsloven

- 20.1 Kommunikation i lejeforholdet kan ske elektronisk. Hver Part skal sikre, at den anden Part til enhver tid er i besiddelse af Partens gældende e-mailadresse. Lejer accepterer herved også, at Udlejer kan sende kundeundersøgelser og nyhedsbreve til Lejers e-mail, og at Udlejer kan sende post til Lejers e-Boks.
- 20.2 Lejer er bekendt med, at Udlejer er en offentlig forvaltningsenhed, og at der derfor blandt andet vil kunne indrømmes hel eller delvis aktindsigt i Kontrakten efter offentlighedslovens regler.

21. Bilag

21.1 Til Kontrakten hører følgende bilag:

- Bilag 1. Plantegning
- Bilag 2. Anvisning af lagerplads
- Bilag 3. Beskrivelse af Lejers koncept (udarbejdet af Lejer)
- Bilag 4. Registreringsrapport
- Bilag 5. Selskabsrapport vedrørende Lejer
- Bilag 6. Budget for forbrugsudgifter
- Bilag 7. Energimærkning for Ejendommen
- Bilag 8. Fuldmagt vedrørende tilmelding af el
- Bilag 9. Snitfladedokumentet
- Bilag 10. By- og Boligministeriets tjekliste

21.2 Lejer bekræfter at have gennemlæst samtlige bilag til Kontrakten, herunder vedlagte tjekliste fra By- og Boligministeriet, **Bilag 10**.

22. Underskrifter

For Udlejer
Københavns Kommune

Dato: 4/3 2026



Anette Lund Hansen



Amalie Rona
V/Tobias Roelsgaard Ring

For Lejer
Fonden Alice

Dato: 27. februar 2026



Navn: Hans Christian Gimbel



Navn: Rikke Frisk